

[Nazaj k članku](#)

Strmoglavile bodo cene zemljišč, ne cene gradbenih del, napovedujejo nepremičninarji

[Jaka Elikan](#)[vsi članki avtorja](#)[Zala Velkavrh](#)[vsi članki avtorja](#)Finance [123/2009](#)[30.6.09](#) 00:01

Cene nepremičnin lahko upadejo zaradi nižjih cen zemljišč, manj pa zaradi nižjih marž gradbincev

Največji nadaljnji padec cen stanovanj in hiš je pričakovati povsod, kjer so bile zaradi lokacij nepremičnin najvišje: v Kranjski Gori, na Obali in v Ljubljani.

Po prepričanju ekonomistov je v prihodnje mnogo več možnosti za pocenitev nepremičnin v ceni zemljišča oziroma tako imenovani zemljiški renti, manj pa v ceni gradbenih storitev oziroma proizvodnih stroškov, ki od Ljubljane do Prekmurja ne odstopajo več kot 15 odstotkov. Marža gradbincev in investitorjev je po nekaterih ocenah najmanj 30-odstotna. Če je investitor kupil poceni, po možnosti še nezazidljivo zemljišče in ima lastno projektivo, je marža lahko veliko višja.

Poznavalec nepremičninskega trga iz akademske srenje, ki je želel ostati neimenovan, trdi, da 700 ali tisoč evrov za kvadratni meter zazidljivega in komunalno opremljenega zemljišča v Ljubljani ni vzdržna cena, saj tako stanovanja ni mogoče zgraditi za manj kot tri tisoč evrov za kvadratni meter. To pa močno presega kupno moč, ki je omejena z dohodki kupcev. Po njegovem se mora trg čim prej sesuti in očistiti nasedlih investicij, na pogorišču pa bi se morale oblikovati cene na realnih temeljih. Pri tem bi bile lahko izjeme le izbrane mikrolokacije, ki bodo šle vedno za med, omenja.

Podobno razmišlja tudi [Zoran Madon](#) iz [Metropole](#). Pravi, da v zdravi finančni konstrukciji cena zemljišča, komunalne opremljenosti in projekta pomeni četrtno celotne investicije, medtem ko je v zadnjih treh letih v Ljubljani ta del sestavljal tudi od 45 do 50 odstotkov. Ker pa se nepremičninski trg premika počasi, se bodo cene zemljišč po Madonovem mnenju znižale v treh letih. Po drugi strani nepremičninar [Jožef Murko](#) iz [Dodoma](#) pravi, da lahko ceno določa le kupna moč kupca.

Še pred nedavnim so cene krojila pričakovanja investitorjev in nepremičninarjev,

za koliko bo šlo neko stanovanje še v promet. Tako ne preseneča, da so doslej cene najbolj upadle na "počitniškem" trgu s kranjskogorskimi stanovanji in apartmaji. Nekateri poznavalci ocenjujejo, da je Krajska Gora doživela celo polovičen upad. Kaj lahko naredijo investitorji? Medtem ko je huda konkurenca med investitorjema v Mariboru cene stanovanj prignala na proizvodno ceno ali pod njo, je v Ljubljani takšen boj še pričakovati, je sklenil Murko.

